Deutscher Bundestag **Drucksache 19/9343**

19. Wahlperiode 11.04.2019

Gesetzentwurf

der Abgeordneten Heidrun Bluhm, Dr. Gesine Lötzsch, Caren Lay, Lorenz Gösta Beutin, Jörg Cezanne, Kerstin Kassner, Jan Korte, Sabine Leidig, Ralph Lenkert, Michael Leutert, Amira Mohamed Ali, Victor Perli, Ingrid Remmers, Dr. Kirsten Tackmann, Andreas Wagner, Hubertus Zdebel und der Fraktion DIE LINKE.

Entwurf eines ... Gesetzes zur Änderung des Bundeseisenbahnneugliederungsgesetzes

A. Problem

Im Zusammenhang mit Medieninformationen vom August 2018, dass in naher Zukunft die Erbpachtverträge von Eisenbahnergenossenschaften auslaufen und die Immobilien dann zu Marktpreisen veräußert werden können, ist zur Gegensteuerung ein Fachgesetz angezeigt. Grundlage ist eine Stellungnahme der Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages zur „Anwendbarkeit der Sonderregelungen für Immobilien in den neuen Bundesländern auf sonstige Erbbaurechtsverträge des Bundes“. Dort heißt es zusammenfassend, dass die aktuelle Rechtslage keinen Schutz für Mieterinnen und Mieter bietet, einer Preisfreigabe zu entgehen.

B. Lösung

Es ist eine rechtssichere Regelung zu schaffen, um die zum Bundeseisenbahnvermögen (BEV) gehörenden Immobilien der Eisenbahnergenossenschaften als Ausnahmefall von § 63 BHO zu erklären, damit Handlungsspielraum im Veräußerungsfall besteht.

Ausnahmefälle dieser Art sind in den Kommentaren zur BHO laut genannter Stellungnahme der Wissenschaftlichen Dienste anhand anderer Gesetze als zulässig klassifiziert (vgl. Sachstand WD 7 – 3000 – 190/18, S. 8, Fn. 16).

C. Alternativen

Keine.

Ein Haushaltsvermerk im Haushaltsplan des Bundestages selbst erscheint nicht zielführend, da ein solcher jährlich erneuert werden müsste und dem Anliegen der Planungssicherheit nicht gerecht werden kann.

D. Kosten

Die genauen Kosten werden im Gesetzgebungsverfahren zu ermitteln sein. Es ist davon auszugehen, dass die Gesetzesänderung in der Regel kostenneutral verläuft, da sich an der formalen Veräußerungsstruktur nichts ändert.

Entwurf eines … Gesetzes zur Änderung des Bundeseisenbahnneugliederungsgesetzes

Vom …

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Bundeseisenbahnneugliederungsgesetzes

Nach § 20 Absatz 3 des Bundeseisenbahnneugliederungsgesetzes vom 27. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2378; 1994 I S. 2439), das zuletzt durch Artikel 109 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (BGBl. I S. 1594) geändert worden ist, wird folgender Absatz 4 eingefügt:

„(4) Nicht bahnnotwendige Liegenschaften, die als Genossenschaftswohnungen zum Bundeseisenbahnvermögen gehören, werden nach Auslaufen der Erbpachtverträge zuerst den betroffenen Genossenschaften zum Kauf oder zur Pacht angeboten und dabei auch unter Verkehrswert abgegeben.“

Artikel 2

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Berlin, den 9. April 2019

Dr. Sahra Wagenknecht, Dr. Dietmar Bartsch und Fraktion

Begründung

A. Allgemeiner Teil

Das Bundeseisenbahnvermögen (BEV) ist unter anderem für die Wohnungsvergabe für die Bediensteten der Deutschen Bahn AG verantwortlich. Dabei wurden auch Grundstücke im Erbbaurecht an die Eisenbahnwohnungsgenossenschaften vergeben. Da die Laufzeiten der Verträge über Erbbaurechtsgrundstücke aktuell in vielen Fällen an ihr Ende gelangen, besteht Handlungsbedarf. Mit dem BEV ist ein Verfahren bezüglich der Übertragung der Erbbaurechte in das Eigentum der Wohnungsgenossenschaften auszuhandeln. Die Übertragung darf zurzeit nach herrschender Rechtslage nur anhand der aktuellen Verkehrswerte der Grundstücke erfolgen, was vor allem in Ballungsgebieten mit Hochpreismärkten zur finanziellen Überforderung der Wohnungsgenossenschaften führt. Bisher sind vergünstigte Grundstücksübertragungen nur dann möglich, wenn weiterhin Bedienstete oder ehemalige Bedienstete der Deutschen Bahn AG oder deren Angehörige in den betreffenden Wohnungen leben (vgl. Wohnungspolitische Informationen 33/2018, S. 1 bis 3).

Der Wissenschaftliche Dienst des Deutschen Bundestages hat den Sachstand zum Thema „Anwendbarkeit der Sonderregelungen für Immobilien in den neuen Bundesländern auf sonstige Erbbaurechtsverträge des Bundes“ im September 2018 zusammengefasst und dabei folgende Regelungsoptionen diskutiert:

„Zur Neugestaltung der Sachenrechtslage nach der Wiedervereinigung hat der Gesetzgeber das Sachenrechtsbereinigungsgesetz erlassen, das nach wie vor gültig ist. Dieses gewährt innerhalb seines Anwendungsbereiches Grundstücksnutzern durchsetzbare Ansprüche auf Annahme eines Kaufvertragsangebots beziehungsweise eines Angebots auf Bestellung eines Erbbaurechts. Zudem beträgt der Kaufpreis in diesen Fällen in der Regel nur die Hälfte des Bodenwerts beziehungsweise der Erbbauzins nur die Hälfte des für die entsprechende Nutzung üblichen Zinses.

Die dort getroffenen Regelungen sind nach aktueller Rechtslage wohl nicht entsprechend auf Erbbaurechtsverträge des Bundes anwendbar, da die §§ 63, 64 BHO entgegenstehen.

Möglich wäre aber eine Aufnahme entsprechender Haushaltsvermerke im Haushaltsplan oder – folgt man der herrschenden Meinung im Schrifttum – der Erlass eines entsprechenden materiellen Gesetzes“ (Sachstand WD 7 – 3000 – 190/18, S. 11).

Ein Haushaltsvermerk ist insofern keine dauerhafte Alternative, da er jährlich erneuert werden müsste und überdies keine Verpflichtung zur ermäßigten oder gar unentgeltlichen Abgabe bedeutet. Es handelt sich dabei lediglich um eine Ermächtigung an die Verwaltung, die nicht Gesetzeskraft beanspruchen kann.

B. Besonderer Teil

Die Ausnahmeregelung in einem Fachgesetz festzuschreiben, ist anhand einiger Beispiele aus der Fachliteratur hinreichend qualifiziert. „Für diese Auffassung spricht, dass der Gesetzgeber beispielsweise in § 12 Abs. 1 Satz 2 Umweltinformationsgesetz (UIG) und §§ 11, 14 Geodatenzugangsgesetz (GeoZG) in Verbindung mit § 2 Abs. 1 Geodaten-Nutzungsverordnung (GeoNutzV) solche Ausnahmen von dem in § 63 Abs. 3 BHO normierten Grundsatz zugelassen hat“ (Sachstand WD 7 – 3000 – 190/18, S. 10).

Außerdem ist der Gesetzgeber befugt, auch unwirtschaftliche gesetzliche Vorgaben zu machen. Eine verbilligte Übertragung der BEV-Grundstücke an die Erbbaurechtsnehmer entspricht dem Gemeinwohlauftrag des Grundgesetzes. In § 20 Absatz 4 wird nunmehr geregelt, dass die Genossenschaftswohnungen, die zum BEV gehören, zuerst den betroffenen Genossenschaften angeboten werden, damit sie ihre Wohnungen weiterhin zu sozial verträglichen Mietpreisen anbieten können.

Satz: Satzweiss.com Print, Web, Software GmbH, Mainzer Straße 116, 66121 Saarbrücken, www.satzweiss.com
Druck: Printsystem GmbH, Schafwäsche 1-3, 71296 Heimsheim, www.printsystem.de
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlag GmbH, Postfach 10 05 34, 50445 Köln, Telefon (02 21) 97 66 83 40, Fax (02 21) 97 66 83 44, www.betrifft-gesetze.de
ISSN 0722-8333